

Société de gestion :  
**PERIAL Asset Management**

N° Agrément AMF :  
**GP-07000034**

N° Siren :  
**513 811 638**

Service Clients :  
Tél. : **01 56 43 11 11**  
E-mail : **infos@perial.com**

#### CARACTÉRISTIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : **21/07/2009**

N° Visa AMF : **09-14 du**  
**21/07/2009**

Durée de constitution :  
**21/07/2108**

Capital maximum statutaire :  
**1 425 000 000 €**



NANTES (44) - Saint Herblain



SAINT MAURICE (94) - Le Dufy



PARIS (75013) - Campus Cluster

## ■ LE MOT DU GESTIONNAIRE

La collecte brute de PFO<sub>2</sub> se poursuit et s'établit à plus de 80 millions d'euros pour le quatrième trimestre 2014.

Les acquisitions réalisées au 4<sup>ème</sup> trimestre représentent un volume d'environ 118 millions d'euros :

- NANTES SAINT HERBLAIN (44) - LE SUNSET A et B : à proximité du Zénith et du Centre commercial Atlantis dans la ZAC ARMOR, deux immeubles neufs en cours de construction d'une surface de 4 784 m<sup>2</sup> et 85 parkings extérieurs, qui seront achevés respectivement en mai et septembre 2015. Ces immeubles sont conformes à la RT 2012. Le prix acte en mains de ces immeubles est de 10,28 millions d'euros et le rendement net prévisionnel est de 7,43%. 80% des surfaces du premier immeuble sont d'ores et déjà loués aux Mutuelles du Mans Assurances avec un bail commercial de 9 ans dont une période ferme de 6 ans à compter de la livraison.

- SAINT MAURICE (94) - LE DUFY : Commune située à l'Est de Paris, la Communauté de Communes de Charenton - Saint-Maurice, constitue une des portes Est de la ville de Paris. En centre-ville de Saint-Maurice, un ensemble immobilier d'une surface utile locative de 14 319 m<sup>2</sup> à usage de bureaux avec un restaurant d'entreprise et 242 parkings en sous-sol. Cet ensemble immobilier acquis pour un prix acte en mains de 46,34 millions d'euros, est loué à quatre sociétés appartenant au Groupe Veolia Environnement et génère un rendement net immédiat de 9,13%.

- PARIS (75013) - Ecole Nationale : Au pied du métro « les Olympiades » et de la rue de Tolbiac, un immeuble entièrement restructuré bénéficiant du label NF Bâtiments tertiaires d'une surface de 9 426 m<sup>2</sup> à usage de locaux d'enseignement supérieur, bureaux et 30 parkings en sous-sol. Le prix acte en mains de cette acquisition est de 61,5 millions d'euros et le rendement net prévisionnel est de 5,52%. Le locataire, la société Studialis, s'est engagé à louer les locaux pour une durée ferme de 12 ans à compter de septembre 2014. Studialis est un groupe spécialisé dans l'enseignement privé à travers plusieurs écoles dont ESG management et le Cours Florent.

Sur la base de la collecte arrêtée au 31/12/2014, 98,19% de celle-ci est investie. Le rendement net des acquisitions réalisées ou engagées depuis début 2014 est de 7,29%.

Compte tenu des engagements en cours, la collecte 2014 est engagée à plus de 108%.

Les expertises des actifs constituant le patrimoine à fin 2014 progressent de 1,38%, les nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice contribuent de manière plus significative à cette augmentation.

Quant à la situation locative, des locaux sont devenus vacants au cours de ce trimestre à Levallois, Velizy et Coignieres. Pour Levallois et Velizy, des travaux de rénovation et d'amélioration environnementale sont en cours.

A noter également des négociations en cours pour relouer Levallois et Coignieres.

Le dividende 2014 est fixé à 9,50 euros par part. Le résultat net de l'exercice devant être légèrement supérieur au dividende versé et viendra augmenter le report à nouveau.

Nos prévisions concernant l'évolution du patrimoine en 2015 nous conduisent à retenir une fourchette de dividende entre 9,20 à 9,70 euros par part.



ROUEN (76) - Le Polaris

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.2013	Au 31.12.2014
Capital nominal	656 036 250,00 €	840 009 300,00 €
Prime d'émission brute	132 470 540,82 €	172 491 346,36 €
Total des capitaux souscrits	788 506 790,82 €	1 012 500 646,36 €
Capitalisation	795 990 650,00 €	1 019 211 284,00 €
Nombre de parts	4 373 575	5 600 062
Nombre d'associés	10 867	13 499
Prix de souscription	182,00 €	182,00 €

	Exercice 2014	Exercice 2015 (estimé)
Valeur de réalisation	702 227 754 €	900 111 036 €
Par part au 01.01	160,56 €	160,73 €
Valeur de reconstitution	829 965 490 €	1 069 581 709,57 €
Par part au 01.01	189,77 €	189,66 €

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription d'une part	182,00 €	Parts souscrites dans le trimestre	452 903
Nominal	150,00 €	Capitaux collectés	82 428 346,00 €
Prime d'émission	32,00 €	Nominal	67 935 450,00 €
Minimum pour la première souscription	30 parts	Prime d'émission	14 492 896,00 €
Date d'ouverture de souscription au public	5 aout 2009	Retraits	18 098
Valeur de retrait	166,53 €		

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

## SITUATION LOCATIVE

Au cours du trimestre sont intervenus 5 congés représentant 3 433m<sup>2</sup> pour un loyer annuel global de 548 722 euros et 8 relocations représentant 3 037m<sup>2</sup> pour un loyer annuel global de 547 626 euros.

	1e trim. 2014	2e trim. 2014	3e trim. 2014	4e trim. 2014
Montant HT des loyers encaissés	12 110 787 €	14 318 280 €	13 022 612 €	12 647 309,88 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	96,98%	97,43%	94,58%	93,11%

La baisse du taux d'occupation s'explique notamment par la levée de garanties locatives (Levallois Wilson et Nantes Viviani) accordées par les vendeurs et d'une part par la libération par Bouygues de 955 m<sup>2</sup> à usage de bureaux sur Guyancourt.

Taux d'occupation financier moyen 2014 : **95,40%**

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2013	Exercice 2014
1er acompte (paiement 25.04)	2,30 €	2,30 €
2e acompte (paiement 25.07)	2,30 €	2,30 €
3e acompte (paiement 25.10)	2,30 €	2,30 €
4e acompte (paiement 25.01)	2,70 €	2,60 €
dont revenus financiers		0,02 €*
<b>Total</b>	<b>9,60 €</b>	<b>9,50 €</b>
Après prélèvements sociaux de 15,50 %		2,60 €*
Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers		2,59 €*

\* Montants arrondis.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

2011	9,65 €
2012	9,60 €
2013	9,60 €
2014	9,50 €
2015	9,20 € à 9,70 € (prévisionnel)

## ACQUISITIONS

Situation	Surface	Type	Prix d'acquisition	Date
SAINT HERBLAIN - LE SUNSET - BATIMENT A	2503 m <sup>2</sup>	BUREAUX	5 423 000 €	Oct-14
SAINT MAURICE - LE DUFY	14319 m <sup>2</sup>	BUREAUX	46 340 000 €	Oct-14
ECOLE NATIONALE PARIS 13 - LE CAMPUS CLUSTER	9426 m <sup>2</sup>	BUREAUX	61 501 000 €	Dec-14
SAINT HERBLAIN - LE SUNSET - BATIMENT B	2281 m <sup>2</sup>	BUREAUX	4 860 000 €	Dec-14

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTION

- La société est une SCPI à capital variable. Elle émet donc des parts nouvelles en permanence. Le recouvrement du capital investi peut s'effectuer sous forme de retrait - remboursement par compensation avec une souscription car il n'est pas doté de fonds de remboursement - ou par cession de gré à gré.
- Tout acquéreur, s'il n'est pas associé, doit être agréé par la Société de Gestion.
- Tout retrait et toute cession sont inscrits sur le registre des associés pour être opposables à la société et aux tiers.
- La société ne garantit pas le rachat des parts.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. Le droit aux dividendes commence à compter du premier jour du quatrième mois suivant l'enregistrement par la Société de Gestion du bulletin de souscription complet et signé et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits lorsque la Société a atteint son capital social statuaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. Les associés ayant émis un ordre de retrait disposent de 15 jours, à compter de la date de réception de cette lettre pour accepter ou refuser le nouveau prix. Leur silence vaut acceptation.

Le paiement du prix de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois à compter du jour où la souscription a été reçue.

Mesures applicables en cas de blocage des retraits :

1. Si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de reconstitution ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'AMF.
2. Lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins 10 % des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées telles que l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres ou la cession totale ou partielle du patrimoine.
3. En cas d'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres, la confrontation est effectuée conformément aux dispositions légales et statutaires en vigueur.

## CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à des tiers. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % appliqué sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés. La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la Société de Gestion des frais de dossier forfaitaires de 76 € HT soit 91,20 € TTC et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement.

En cas de cession de parts de gré à gré, le vendeur cesse de percevoir des dividendes à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre.

## ■ ■ TRÉSORERIE / FISCALITÉ

### PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE

La trésorerie est en partie placée en certificats de dépôt négociables, TCN ou DAT. A compter du 01/01/2013, ces revenus sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement de 24 % est effectué ; il constitue un acompte sur le montant de l'impôt sur le revenu et s'applique par défaut à l'ensemble des associés personnes physiques.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'année précédente est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire adresser au service clients avant le 30 novembre de l'année en cours une attestation sur l'honneur précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année est inférieur à 25 000 € ou à 50 000 € selon leur situation familiale.

### PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Les prélèvements sociaux additionnels sur les produits de placements à revenu fixe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sont prélevés à la source par l'établissement payeur ; ils sont depuis le 01/01/2013 de 15,5 % (8,20% CSG + 4,50% prélèvement social + 0,50% CRDS + 0,30% contribution additionnelle + 2% prélèvement de solidarité). Sur ce total, 5,1 % de CSG sont déductibles du revenu global de l'année au cours de laquelle ils ont été acquittés.

### CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES

PFO<sub>2</sub> ne détient pas de valeurs mobilières actuellement.

### PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES, FISCALITÉ DES NON-RÉSIDENTS PERSONNES PHYSIQUES

La loi de finance rectificative pour 2014 modifie les taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées à compter du 01/01/2015 par les personnes physiques non résidentes.

- Fin du prélèvement de 33,1/3 pour les personnes physiques résidentes d'états tiers, le taux est réduit à 19%
- Fin du prélèvement à 75% pour les personnes physiques résidentes d'ETNC, le niveau de taxation sera fixé dans une prochaine loi de finance.

## ■ ■ CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

3 postes sont à pourvoir au Conseil de PFO<sub>2</sub> : ces mandats viennent à expiration avec la prochaine Assemblée Générale annuelle. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 27 février 2015. Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer ses nom, prénom, date et lieu de naissance, et faire état de ses références professionnelles ainsi que de son activité au cours des 5 dernières années. Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'assemblée générale.